PLÁNOVANÉ DAŇOVÉ ZMĚNY od roku 2024 a jejich vliv na realitní sektor v ČR

Tereza Gebauer, partnerka v oddělení daňového a právního poradenství Deloitte

Michaela Lounková, ředitelka v oddělení daňového a právního poradenství Deloitte

Autoři:
Tereza Gebauer, *partnerka v oddělení daňového a právního poradenství Deloitte*
Michaela Lounková, *ředitelka v oddělení daňového a právního poradenství Deloitte*

V květnu 2023 představila vláda návrh novely daňových zákonů (tzv. konsolidační balíček), který je nyní v legislativním procesu a prošel prvním čtením. Další projednávání je plánováno na konec léta a je očekávána silná politická diskuze. Je tedy otázkou, v jakém rozsahu bude návrh zákona nakonec schválen. Níže přinášíme shrnutí těch hlavních změn v kontextu nemovitostního sektoru v jejich současném návrhu.

1. Snížení sazby DPH u bytů a rodinných domů i souvisejících stavebních prací

Plánovaná novela zákona o DPH přináší snížení daňové zátěže při pořizování nového bydlení s cílem učinit jej dostupnějším, a to prostřednictvím snížení sazby daně z nynějších 15 % na 12 % u tzv. sociálního bydlení, tj. pro rodinné domy s výměrou do 350 m² a pro byty o ploše do 120 m².

Snížená sazba by se měla uplatňovat jak na **prodej těchto rodinných domů nebo bytů**, tak na **stavební a montážní práce spojené s výstavbou** těchto rodinných domů a bytů, resp. bytových domů zahrnujících pouze bytové jednotky do výměry 120 m². V případě stavebních a montážních prací prováděných u stávajících staveb bytových nebo rodinných domů, např. v případě **jejich rekonstrukce nebo oprav**, se snížená sazba DPH uplatní vždy, a to bez ohledu na velikost jednotlivých bytů nebo rodinného domu.

Zlevnění výstavby nájemního bydlení

Plánovaná změna by měla pro developery přinést **příznivé dopady z pohledu cash flow** zejména v případě **výstavby nájemního bydlení**. Při výstavbě nájemního bydlení totiž obecně nemá developer nárok na odpočet DPH, které na vstupu zaplatí, jelikož budoucí pronájem bytů je ze zákona povinně osvobozen. Snížení sazby DPH v průběhu procesu výstavby bude znamenat, že by po přijetí plánované novely zákona byly **stavební práce fakturovány s nižší, 12% sazbou DPH namísto současných 15 %**. V případě developerů, kteří se díky proměně preferencí zájemců o bydlení rozhodli stavět bytové domy s nájemními byty, tak může mít snížení sazby daně za důsledek **snížení celkových nákladů na výstavbu** oproti původním rozpočtům.

Dopad snížení sazby daně na prodej bytů a rodinných domů do konce roku 2023

Snížení sazby DPH na 12 % nicméně může mít dočasně i negativní **dopad na cash flow**, a to konkrétně do konce roku 2023, neboť **kdo si koupí byt nebo zaplatí zálohu s 15% DPH do konce roku 2023, když od ledna 2024 bude DPH o 3 % nižší,** a tudíž i koncová cena za byt může být nižší?

PLANNED TAX CHANGES from 2024 and their impact on the real estate sector in the Czech Republic

Authors:
Tereza Gebauer, partner in the Tax & Legal Department of Deloitte Czech Republic
Michaela Lounková, director in the Tax & Legal Department of Deloitte Czech Republic

In May 2023, the government introduced a draft amendment to the tax laws (known as the consolidation package), which is now in the legislative process and has passed the first reading. Further discussions are planned for the end of the summer and a strong political debate is expected. The question is to what extent the bill will be eventually approved. Below we provide a summary of the main changes in the current bill in the context of the real estate sector.

1. Reduction of the VAT rate for flats and family houses and related construction work

The planned amendment to the VAT Act brings a reduction in the tax burden when acquiring new housing in order to make it more affordable by reducing the tax rate from the current 15 % to 12 % for "social housing", i.e., for family houses with an area of up to 350 m^2 and for flats with an area of up to 120 m^2.

The reduced rate should apply both to the **sale of these family houses or flats**, as well as to the **construction and assembly work associated with the construction** of these family houses and flats, respectively, blocks of flats comprised solely of residential units with an area of up to 120 m^2. In the case of construction and assembly work performed at existing blocks of flats or family houses, e.g., in the case of **their reconstruction or repair**, the decreased VAT rate always applies, regardless of the size of the individual flats or the family house.

Illustrative photo

Less expensive construction of rental housing

The planned change should bring positive effects for developers **from the point of view of cash flow**, especially in the case of **the construction of rental housing**. During the construction of rental housing, the developer generally does not have the right to deduct the input VAT they pay since the future rental of the flats is mandatorily VAT exempt by law. A reduction in the VAT rate during the construction process will mean that after the adoption of the planned amendment to the law, construction work would be **invoiced with the lower 12% VAT rate instead of the current 15 %**. In the case of developers who have decided to build blocks of flats with rental housing thanks to the change in preferences of those interested in housing, the reduction of the tax rate can result in a **reduction in the total construction costs** compared to the original budgets.

The impact of the tax rate reduction on the sale of flats and houses by the end of 2023

Reducing the VAT rate to 12 %, however, may also have a temporary negative **impact on cash flow**, specifically until the end of 2023, since **who would buy a flat or pay a deposit with 15% VAT by the end of 2023**, **when from January 2024 the VAT will be 3 % lower,** and thus the end price for the flat can also be lower?

In general, it is essential to determine the tax rate when the transfer takes place in the

Předpokládané snížení sazby DPH u bytů ze současných 15 % na 12 % od ledna 2024 může způsobit v závěru tohoto roku dočasné zadržení poptávky kupujících, kteří by mohli nákup nemovitosti odkládat v očekávání budoucí příznivější ceny bytu (o 3 % nižší)

Obecně je pro určení sazby daně podstatné, kdy dojde k převodu v katastru nemovitostí, případně kdy dojde k předání nemovitosti novému vlastníkovi. Snížená sazba, pokud bude novela zákona přijata v aktuální podobě, bude aplikována na prodeje bytů a rodinných domů kvalifikujících se jako sociální pro účely DPH, jejichž prodej bude do katastru nemovitostí zapsán nebo předán po Novém roce.

Na zálohy přijaté do konce roku 2023 se uplatní původní sazby DPH (15 %) i v případě, že samotný prodej/předání nemovitosti bude dokončen až v roce 2024 po snížení sazby na 12 %. Jinými slovy, pokud dnes přijmete zálohu od kupujícího ve výši 115 (100 kupní cena, 15 DPH), a prodej bude realizován v roce 2024 již pod sníženou 12% sazbou, tedy za 112 (100 kupní cena, 12 DPH), **ze zákona není nárok na vrácení rozdílu v odvedené DPH ze zálohy (ve výši 3 %) ze strany finančního úřadu**.

2. Zvýšení sazby daně z příjmů právnických osob na 21 %

Další plánovanou změnou je zvýšení sazby daně z příjmů právnických osob z původních 19 % na 21 %. Toto zvýšení sazby bude mít dopad nejenom na zvýšení daňové zátěže obecně, ale může mít **dopad i na kupní cenu kupované/prodávané společnosti:** V případě, že je poskytována sleva ve výši tzv. latentní daně (LCGT – daň z rozdílu mezi tržní a daňovou zůstatkovou cenou nemovitostí), a pokud na straně prodávajícího není v LOI (Letter of Intent) zafixovaná sazba daně, za které je LCGT počítána, po 1. 1. 2024 bude prodávající poskytovat vyšší slevu, než bylo předpokládáno.

3. Omezení osvobození příjmů z prodeje podílů a cenných papírů na 40 mil. Kč

Kdo by měl také zpozornět ve vztahu k plánované novele, jsou fyzické osoby **vlastnící realitní či jiné společnosti**. Konsolidační balíček totiž zavádí limitaci osvobození pro úplatný převod podílu a/nebo cenného papíru pro fyzické osoby (změna se netýká právnických osob).

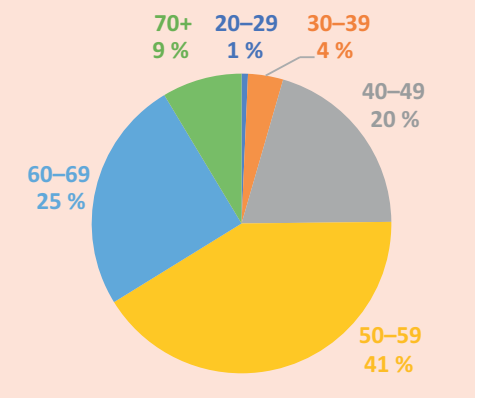
Dnes, pokud fyzická osoba, český daňový rezident, vlastní podíl na s.r.o. déle než 5 let nebo akcie a.s. déle než 3 roky, a tyto podíly / cenné papíry prodá, je příjem z prodeje zcela osvobozen od daně z příjmů fyzických osob.

Od nového roku však toto osvobození bude omezeno **limitem 40 mil. Kč na poplatníka a rok, souhrnně za veškeré realizované prodeje podílů / cenných papírů**. Částka přesahující tento limit by měla **podléhat dani z příjmů fyzických osob sazbou 15 %, resp. 23 %.**

Částečné zmírnění tohoto ustanovení představuje uplatnění hodnoty podílu / cenného papíru stanovené k 31. prosinci 2023 dle oceňovací vyhlášky jako náklad proti neosvobozené části příjmů, a to v poměru připadajícím na neosvobozenou část příjmů. Zdanění by tak měl podléhat pouze nárůst hodnoty společnosti, ke kterému dojde po 1. 1. 2024.

V této souvislosti si dovolujeme upozornit, že fyzické osoby podléhají zdanění až na základě přijatých peněz, tzn. **pokud dojde k prodeji v roce 2023, ale zaplacení kupní ceny v roce 2024, prodej podílu / cenného papíru bude podléhat již novým pravidlům viz výše**. Při pohledu na věkové rozložení vlastníků vybraných českých nemovitostních firem může být toto omezení relevantní pro celou řadu z nich.

VĚKOVÁ STRUKTURA VLASTNÍKŮ



Zdroj: data dostupná z veřejných rejstříků, zpracování Deloitte

Illustrative photo

land register or when the property is handed over to the new owner. The reduced rate, if the amendment to the Act is adopted in its current form, will be applied to the sale of flats and family houses qualifying as social housing for VAT purposes, the sale of which will be registered in the land register or handed over in the new year.

The original VAT rates (15 %) will apply to advances received by the end of 2023 even if the actual sale/handover of the property is only completed in 2024 after the rate is reduced to 12 %. In other words, if today you accept a deposit from a buyer in the amount of 115 (100 purchase price + 15 VAT), and the sale will be carried out in 2024 under the reduced 12% rate, i.e., for 112 (100 purchase price + 12 VAT), **by law the Tax Office is not obliged to refund the difference in the VAT paid from the advance (3 %)**.

2. Increase of the corporate income tax rate to 21 %

Another planned change is the increase in the corporate income tax rate from the original 19 % to 21 %. This increase in the rate will not only result in an increase in the tax burden in general, but can **also affect the purchase price of a purchased/sold company:** in the case of a discount in the amount of the latent capital gain tax (LCGT – the tax on the difference between the market and residual tax value of the real estate) and if the seller does not fix the tax rate for which the LCGT is calculated in the LOI (Letter of intent), the seller will provide a higher discount than expected after 1. 1. 2024.

3. Limit of CZK 40 million for the exemption of income from the sale of shares and security

Those who should also take note with regard to the planned amendment are natural persons that **own real estate or other companies**. The consolidation package introduces an exemption limit for the transfer of a share and/or security for individuals (the change does not apply to legal entities).

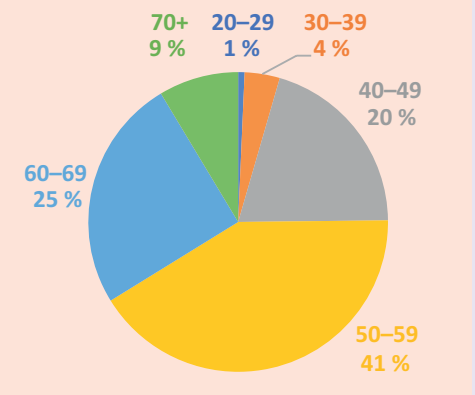
Today, if a natural person, a Czech tax resident, owns a share in a limited liability company for more than 5 years or shares of a joint stock company for more than 3 years and he/she sells these shares/securities, the income from the sale is completely exempt from the natural person's income tax.

From the new year, however, this exemption will be limited to **CZK 40 million per taxpayer and year for the sum of all realised sales of shares/securities**. The amount exceeding this limit should **be subject to a personal income tax rate of 15 % or 23 %.**

The partial reduction of this provision constitutes the application of the value of the share/security set at 31 December 2023 under the valuation decree as an expense against the non-exempt part of the income, in proportion to the non-exempt part of the income. Thus, only the increase in the value of the company which occurs after 1. 1. 2024 should be subject to taxation.

In this context, we would like to point out that natural persons are only subject to taxation on the basis of received money, i.e., **if the sale takes place in 2023, but the payment of the purchase price is made in 2024, the sale of the share/security will be subject to the new rules as described above**. Looking at the age distribution of the owners of selected Czech real estate companies, this limitation may be relevant to quite a number of them.

AGE STRUCTURE OF OWNERS



Source: data available from public registers, processed by Deloitte

4. Restrictions on the entry price of cars purchased after 1. 1. 2024

A maximum limit on the entry prices for M1 pas-

Snížení sazby DPH u bytů o 3 % ze současných 15 na 12 % s předpokládanou účinností od ledna 2024 může být impulsem pro dočasné zpomalení poptávky po nových bytech zejména v závěru letošního roku, kdy kupující již budou zřejmě vyčkávat na nové – výhodnější tržní podmínky

4. Omezení vstupní ceny automobilů pořízených po 1. 1. 2024

Opět se do daňových zákonů dostává omezení na vstupní ceny u osobních automobilů typu M1 maximálně 2 miliony korun – nově by mělo být možné uplatnit DPH max. 420 000 Kč a do daňově uznatelných nákladů max. 2 000 000 Kč. Platí na automobily pořízené po 1. 1. 2024; na auta pořízená do 31. 12. 2023 se žádný limit neuplatní, snad jen to, že musí být používána pro business účely, a nikoliv soukromé.

5. Vliv změny daní na rezidenční trh

Změny daní jsou vždy zcela zásadním administrativním zásahem státních institucí do rezidenčního trhu. Mají bohužel tendenci trh rozkolísat a obecně vytváří významný tlak. Problémem těchto změn je fakt, že o nich trh ví dopředu a reaguje **na ně s předstihem** – před změnou zpomalí (tj. lidé nakupují méně) a po změně může velmi zrychlit. Výsledkem bývá střídání dvou extrémů, buď extrémně vysoké poptávky, nebo naopak nezájmu.

Obdobnou situaci, jen v opačném pořadí, bylo možno sledovat již mezi lety 2007 a 2008. Změna DPH u bytů tehdy vyvolala nákupní horečku (v roce 2007) a v kombinaci s finanční krizí i zásadní propad trhu v roce 2008, který dnes bývá označován jako „krize poptávky".

Plánované snížení sazby daně z nynějších 15 % na 12 % u tzv. sociálního bydlení může tedy znamenat, že **kupující mohou nákup bytu na konci letošního roku déle zvažovat nebo jej zcela odložit na rok příští, kdy budou očekávat příznivější ceny**. Obdobně u rodinných domů a jejich výstavby. Cenové zvýhodnění ve výši tří procent z kupní ceny může totiž představovat v rozhodování o pořízení vlastní nemovitosti lákavý argument.

Lze předpokládat, že část poptávky bude nyní zadržena v očekávání nových tržních podmínek. Developerům tak mohou zůstávat byty déle v cenících, stavebním firmám se projekty mohou prodloužit a část rezidenční výstavby bude patrně zahájena až v příštím roce. V konečném důsledku tak může být vyvolán tlak na cenu i zdroje.

Plánované změny lze demonstrovat také pohledem na **aktuální čísla pražského trhu**: K prvnímu červenci 2023 bylo v Praze v nabídce developerů celkem 6 211 volných nových bytů v developerských projektech za bezmála 56,42 mld. Kč. (Starší bytové zástavby se změna DPH netýká, a proto není uvažována.) Pokud z objemu nových volných bytů odečteme ty, které nesplňují definici sociálního bydlení, zmenší se vzorek o pouhých 181 bytů na 6 030. Tyto byty představují z pohledu součtu nabídkových cen nyní celkový objem ve výši 54,84 mld. Kč. Bude-li aplikována plošná změna DPH z 15 % na 12 %, sníží se objem pražského trhu skokově na 53,41 mld. Kč. Rozdíl tedy činí 1,43 mld. Kč.

Budoucí vývoj českého rezidenčního trhu tak bude záviset i na sentimentu kupujících a vnímání plánované daňové změny v příštích měsících spolu s tím, jak se bude vyvíjet trend dále stagnujících vysokých úrokových sazeb, přetrvávající vyšší inflace, vyšších cen energií i cen stavebních prací.

Autor: Deloitte

Tereza Gebauer *je partnerkou v oddělení daňového a právního poradenství společnosti Deloitte v České republice. V oblasti daňového a transakčního poradenství působí již víc než dvanáct let a specializuje se na daňové a účetní aspekty M&A transakcí a restrukturalizací, due diligence procesy, problematiku mezinárodního zdanění a daně z příjmu právnických osob se zaměřením na oblasti Real Estate a finančních institucí. Je registrovaným daňovým poradcem.*

Michaela Lounková *je ředitelkou v oddělení daňového a právního poradenství společnosti Deloitte ČR. Je daňový poradce a zaměřuje se na daňové poradenství v oblasti daně z přidané hodnoty. V oboru daňového poradenství pracuje již řadu let a má zkušenosti s poskytováním služeb českým i nadnárodním firmám v rámci nejrůznějších projektů týkajících se daňové problematiky zejména se specializací na oblast nemovitostí.*

senger cars of CZK 2,000,000 is once again being imposed in the tax laws: now it should be possible to apply VAT of up to CZK 420,000 and tax-deductible expenses of at most CZK 2,000,000. This applies to cars acquired after 1. 1. 2024; there is no limit on cars acquired before 31. 12. 2023, perhaps only that they must be used for business and not private purposes.

5. The impact of tax changes on the residential market

Tax changes are always a fundamental administrative intervention of state institutions in the residential market. Unfortunately, they tend to shake up the market and generally create significant pressure. The problem with these changes is that the market knows about them and **reacts to them in advance** – it slows down before the change (i.e., people buy less) and can accelerate very quickly after the change. The result is an alternation of two extremes, either extremely high demand or, conversely, a lack of interest.

A similar situation, only in reverse order, could be observed between the years 2007 and 2008. The change in the VAT rate for flats at the time triggered a buying fever (in 2007) and, in combination with the financial crisis, a major market downturn in 2008, which is now referred to as the "demand crisis".

The planned reduction of the tax rate from the current 15 % to 12 % for the social housing can therefore mean that **buyers can take longer to consider buying a flat at the end of this year or postpone it completely until next year, when they can expect more favourable prices**. The same is true with family houses and their construction. A difference in price of three percent of the purchase price can be an attractive argument when deciding to acquire a property.

It can be assumed that part of the demand will now be held back in anticipation of new market conditions. Thus, flats can stay longer in the developers' price lists, construction companies can extend their projects and part of the residential construction will probably be started next year. In the end, pressure may be put on both the price and the resources.

Illustrative photo

The planned changes can also be demonstrated by looking at the **current Prague market figures**: As of the first of July 2023, developers were offering 6,211 new flats in development projects in Prague for almost CZK 56.42 billion (older housing development is not affected by VAT change and is therefore not considered). If we subtract those flats that do not correspond to the definition of social housing from the volume of new vacant flats, the sample will be reduced by only 181 flats to 6,030. These flats represent a total volume of CZK 54.84 billion in terms of the sum of the offer prices. If a flat change is applied in VAT from 15 % to 12 %, the Prague market volume will drop to CZK 53.41 billion. The difference is CZK 1.43 billion.

The future development of the Czech residential market will thus depend on the sentiment of buyers and the perception of the planned tax change in the coming months, along with the development of the trend of further stagnant high interest rates, persistent higher inflation, higher energy prices and construction work prices.

Author: Deloitte

Tereza Gebauer *is a partner in the Tax & Legal Advisory Department of Deloitte in the Czech Republic. She has been working in the field of tax and transaction consultation for more than twelve years and specialises in the tax and accounting aspects of M&A transactions and restructuring, due diligence processes, international taxation issues and corporate income tax, focusing on the area of Real Estate and financial institutions. She is a registered tax advisor.*

Michaela Lounková *is the Director in the Tax & Legal Advisory Department of Deloitte Czech Republic. She is a tax advisor and focuses on tax advisory in the area of the value added tax. She has been working as a tax advisor for many years and has strong experience providing services to Czech and multinational firms as part of a wide variety of projects concerning tax issues, primarily with a specialisation in the area of real estate.*